

Stadt Eschborn, Gemarkung Niederhöchstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 257

„Schöne Aussicht“

Entwurf

Planstand: 19.03.2024

Projektnummer: 21-2507

Projektleitung: Seibert / Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Übergeordnete Planung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Sonstige informelle Planungen	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption	9
3. Inhalt und Festsetzungen	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	13
3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)	14
3.3 Bauweise	14
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	15
3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	15
3.6 Verkehrsflächen	15
3.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
4.1 Dach- und Fassadengestaltung	19
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	19
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	20
4.4 Werbeanlagen	20
4.5 Grundstücksfreiflächen	20
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	21
5.3 Klimaschutz	21
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	21

6.2	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	21
6.3	Wasserversorgung.....	22
6.4	Abwasserbeseitigung.....	22
7.	Altlastenverdächtige Flächen	23
8.	Vorsorgender Bodenschutz	23
9.	Kampfmittel.....	24
10.	Immissionsschutz	24
11.	Infrastruktur	26
12.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	28
12.1	Stellplatzsatzung.....	28
12.2	Verwendung von erneuerbaren Energien.....	28
12.3	DIN-Normen.....	28
13.	Bodenordnung.....	28
14.	Abfallbeseitigung	28
15.	Flächenbilanz.....	28
16.	Anlagen und Gutachten	28

1. Vorbemerkungen

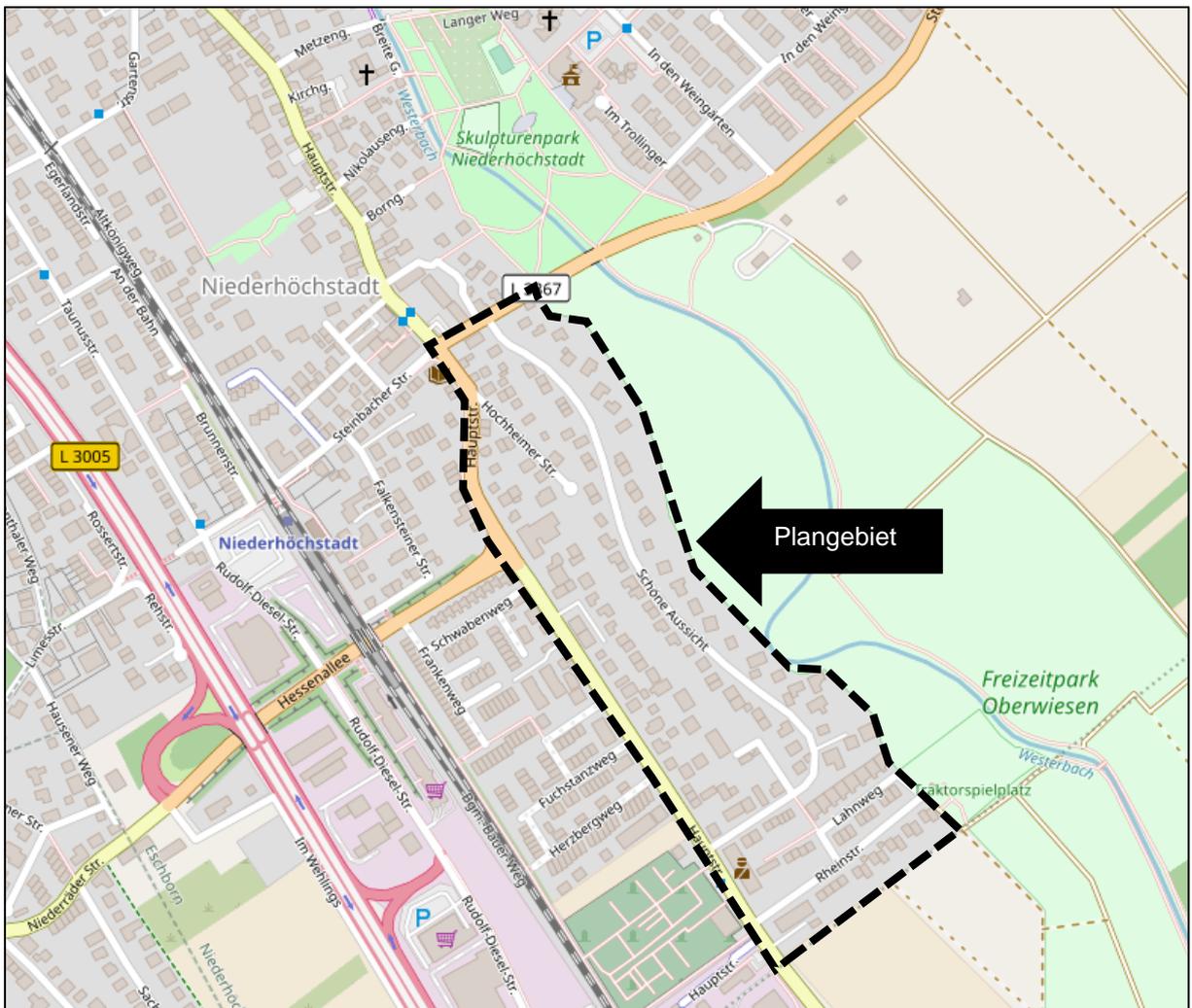
1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 257 „Schöne Aussicht“ strebt die Stadt Eschborn die Neuaufstellung des derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 146 „Für das Gebiet Schöne Aussicht“ an, der in den Jahren 1973 und 1974 erstellt und am 08.09.1976 rechtsverbindlich wurde. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes war die Baunutzungsverordnung 1968, die auch bis heute bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Planbereich anzuwenden ist.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Eschborn planungsrechtliche Klarheit vor dem Hintergrund der inzwischen vollzogenen baulichen Entwicklung im Gebiet sowie eine Grundlage für eine städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen. Gleichzeitig sollen die aktuellen rechtlichen Grundlagen des BauGB und der BauNVO Anwendung finden.

Dabei soll eine sinnvolle bauliche weitere Entwicklung des Gebietes ermöglicht, Flexibilität bei der Schaffung von Wohnraum gewährleistet und auch die Grundlage für eine zeitgemäße, städtebauliche Entwicklung gelegt werden. Wengleich vorliegend neue und geänderte Festsetzungen formuliert werden, so soll grundsätzlich an der bestehenden städtebaulichen Situation festgehalten werden.

Lage des Plangebiets und des räumlichen Geltungsbereichs



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2021), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtteil Niederhöhnstadt der Stadt Eschborn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Niederhöhnstadt in der Flur 10. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Norden: Geschosswohnungsbau nördlich der „Steinbacher Straße“

Osten: Grünland/Gewässerverlauf des „Westerbachs“/Spielplatz

Süden: Landwirtschaftliche Flächen/Grünland/Gewerbe

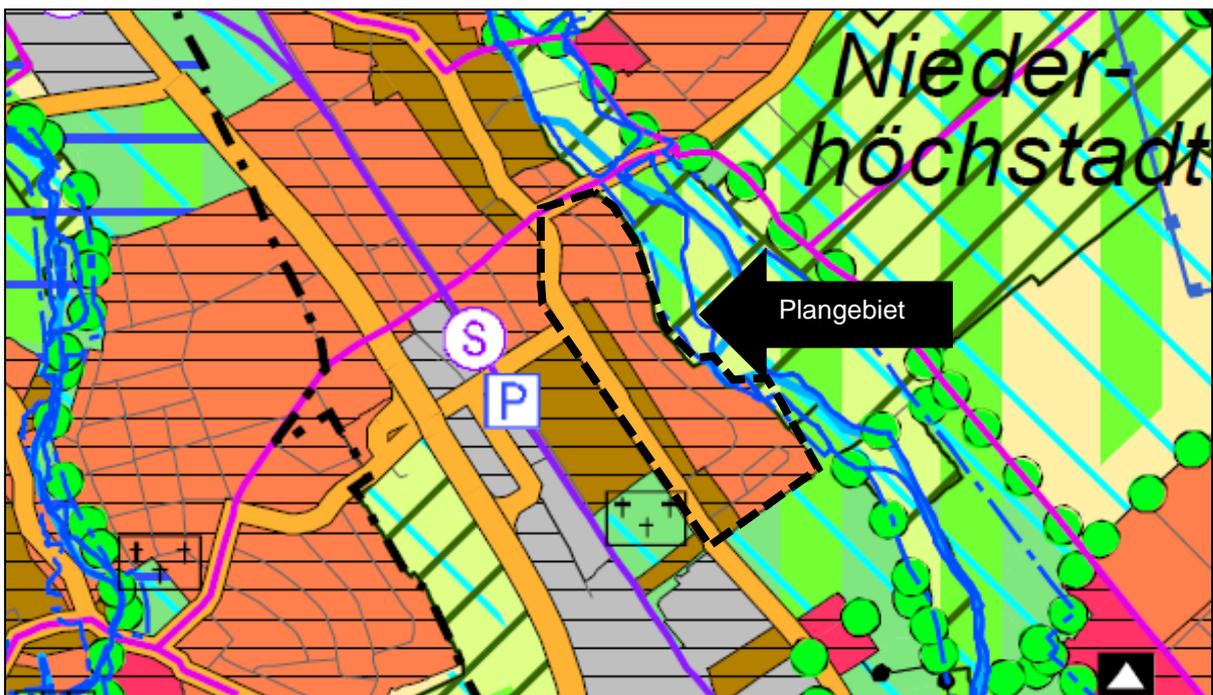
Westen: westlich der „Hauptstraße“ Friedhof, Wohnbebauung, Gewerbe und Dienstleistungen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 12,6 ha. Westlich der Grünanlage „Freizeitpark Oberwiesen“ erstreckt sich das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten und ist von einer Einfamilienhausbebauung im nördlichen und von einer Reihen-, und Doppelhausbebauung im südlichen Bereich geprägt. Bei den Wohngebäuden handelt es sich entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überwiegend um ein- und zweigeschossige Gebäude. Im Westen entlang der „Hauptstraße“ ist eine Mischnutzung mit Dienstleistern, kleinerem Gewerbe sowie die Polizeistation vorzufinden. Östlich des Plangebiets verläuft der „Westerbach“, welcher den Geltungsbereich in einem kurzen Abschnitt tangiert.

1.3 Übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

genordet, ohne Maßstab

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen (Bestand) sowie Gemischte Bauflächen (Bestand) dar. Die bestehende Bebauung weist bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit einer Mischnutzung im Westen entlang der „Hauptstraße“ auf. Da der Bebauungsplan Nr. 146 aus dem Jahr 1976 mit dem in Rede stehenden Bauleitplanverfahren überplant und der bauliche Bestand gesichert wird, kann den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Flächennutzungsplanung auch künftig entsprochen werden. Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über die zugrundeliegenden weiteren Zielvorgaben erfolgen:

Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. (...)

- Das o.g. Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung gewahrt.

Z3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 (des RegFNP) die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freierwerdende Militärf Flächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (...)

- Da es sich vorliegend um die Überplanung des vollständig entwickelten Bestandes u.a. zum Zweck einer moderaten und angepassten Nachverdichtung handelt, kann von einer weiteren Auseinandersetzung mit dieser Zielvorgabe verzichtet werden. Die vorliegende Planung entspricht den o.g. Zielvorgaben grundsätzlich.

Z3.4.1-5 Sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

- Die o.g. Zielvorgabe ist vorliegend unbeachtlich.

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

- Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 13.10.2016, 4 C 962/15.N bezüglich der Thematik der Dichtewerte ausgeführt, dass der Senat die Auffassung vertritt, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerische Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.

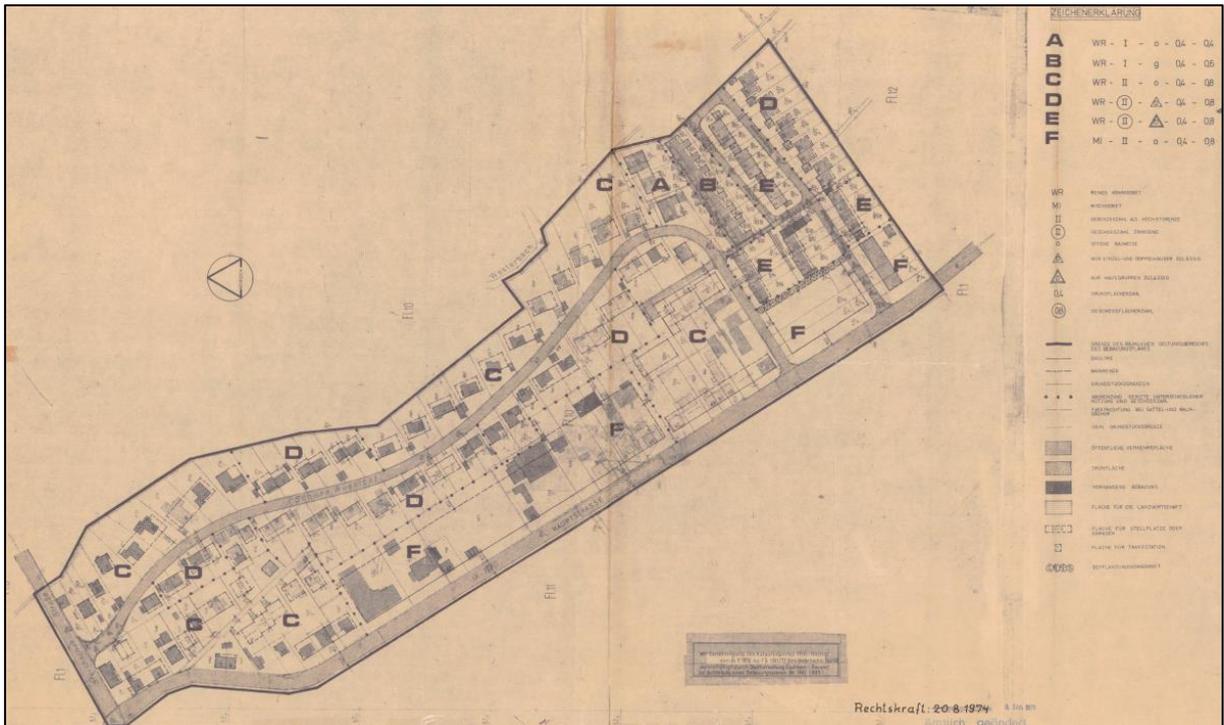
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich dementsprechend nicht um eine Neuausweisung, sondern um eine Überplanung bereits vorhandener Baugebiete im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Rahmen der vorliegenden Überplanung wird aus städtebaulichen Gründen bzw. zur Wahrung des städtebaulichen Charakters und zur Vermeidung von unangemessenen Verdichtungen eine relativ enge Festsetzung der Baugrenzen vorgenommen. Dies erfolgt u.a. auch vor dem Hintergrund der in diesen Teilen bereits bestehenden hohen städtebaulichen Dichten und engen Straßenraumsituationen (v.a. im Süden rund um die *Rheinstraße*) und zur Wahrung der charakteristischen und vorherrschenden Einzelhausbebauung im Bereich der Straße *Schöne Aussicht*. Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und mit Blick auf das o.g. Urteil verzichtet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass auf eine weitergehende Befassung mit der o.g. Zielvorgabe Z3.4.1-9 verzichtet werden kann. Nach diesseitiger Einschätzung ist die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 146 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn am 19.12.1973 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 16.05.1974 genehmigt sowie mit der Verfügung am 08.09.1976 amtlich geändert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 146 von 1976 setzt im Wesentlichen ein Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO₁₉₆₈ in den Bereichen A-E entlang der Erschließungsstraßen „Schöne Aussicht“, der „Hochheimer Straße“, dem „Lahnweg“ und „Rheinstraße“ sowie ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO₁₉₆₈ im Bereich F entlang der westlich verlaufenden „Hauptstraße“ fest.

Bebauungsplan Nr. 146 „Für das Gebiet an der Schönen Aussicht“ von 1976



Quelle: Stadt Eschborn, 06/2021

ohne Maßstab

1.5 Sonstige informelle Planungen

Die Stadt Eschborn hat als Basiswerk für die ökonomische, ökologische, soziale sowie kulturelle Entwicklung Eschborns für die nächsten 15 bis 20 Jahre den Masterplan Eschborn 30+ aufgestellt. Der Masterplan bildet eine informelle Planung und stellt zukünftig die Grundlage für weitere Planungsvorhaben dar. Ziel des Masterplans ist unter anderem die Erstellung von Stadtteilrahmenplänen, um über dieses Instrument informell Innenentwicklungspotenziale aufzeigen zu können.

Der Masterplan Eschborn 30+ beabsichtigt mit den Stadtteilrahmenplänen eine zukünftig nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung, welche mit dem in Rede stehenden Bauleitplanverfahren ebenfalls angestrebt und umgesetzt wird.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine bauliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der bestehenden städtebaulichen Ordnung vorbereitet. Diese Optimierung ist als Maßnahme der Innenentwicklung zuzuordnen und das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit als erfüllt angesehen. Von einer weiteren Alternativenprüfung kann daher abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2020 Bekanntmachung: 21.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	27.06.2022 bis 22.07.2022 Bekanntmachung: 21.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 21.06.2022 Frist 22.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

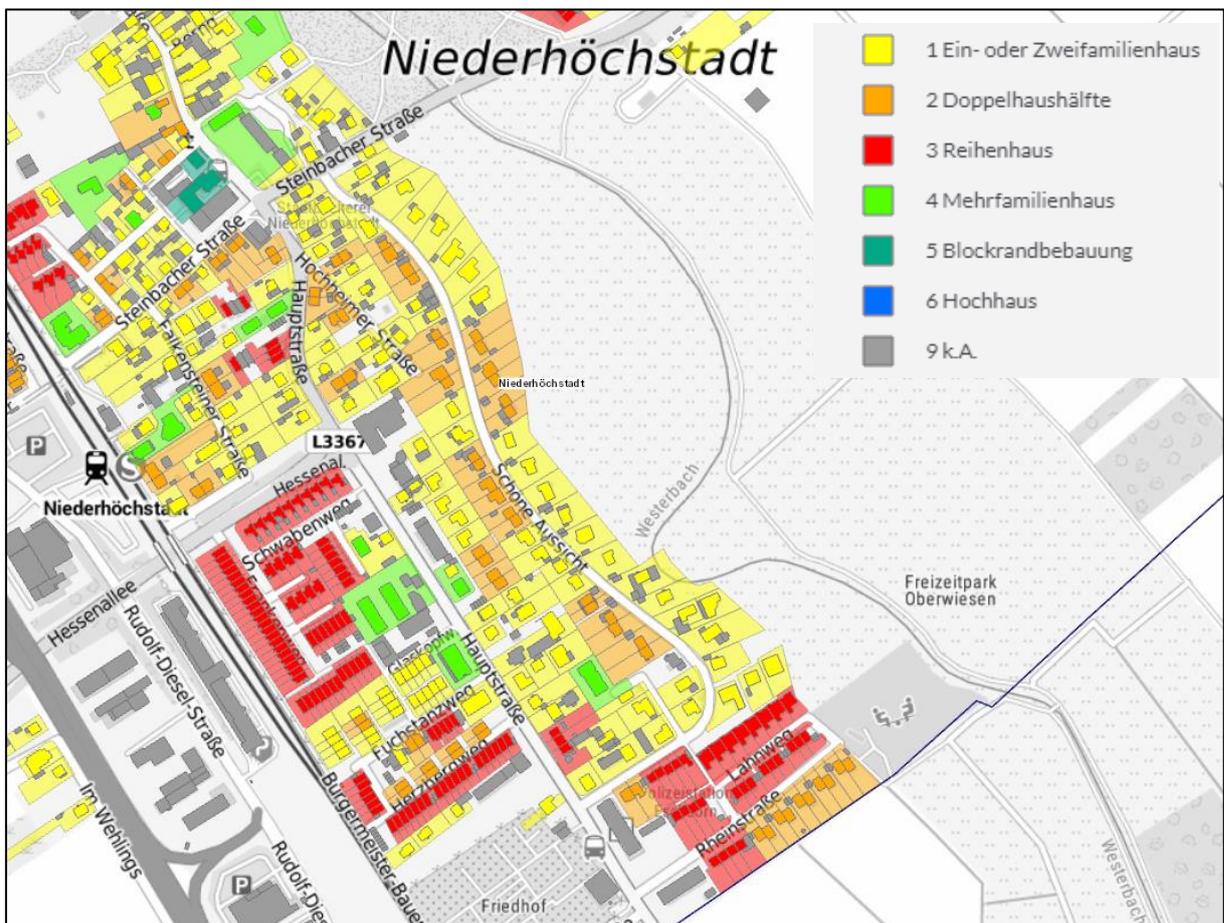
Die Bekanntmachungen erfolgen in den Mitteilungsblättern Höchster Kreisblatt, Frankfurter Rundschau und Frankfurter Allgemeine Zeitung (Rhein-Main-Zeitung).

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Niederhöhnstadt der Stadt Eschborn und wird westlich über die „Hauptstraße“ erschlossen. Die überörtliche Anbindung des Plangebiets für den Motorisierten Individualverkehr erfolgt nördlich über die Landesstraße L3367 Richtung Steinbach (Taunus) und im Westen über die „Hessenallee“ auf die Landesstraße L3005 Richtung Kronberg im Taunus sowie südlich in Richtung Nordwestkreuz Frankfurt der Autobahnen A66 und A5. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über Fuß- und Radwege zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich südlich im Plangebiet auf Höhe der Polizeistation die Bushaltestelle „Friedhof“ sowie nordwestlich angrenzend an das Plangebiet die Bushaltestelle „Steinbacher Straße“. Ferner westlich und in fußläufiger Nähe befindet sich der Bahnhof von Niederhöhnstadt, welcher an das Netz des öffentlichen Schienenpersonenverkehr mit der Linie S3 und S4 angebunden ist.

Städtebaulich ist der Bereich entlang der Hauptstraße von einer Mischnutzung geprägt. Im Kreuzungsbereich der „Hauptstraße“ und der „Rheinstraße“ ist die Polizeistation ansässig. Darüber hinaus wird durch die „Rheinstraße“ und den „Lahnweg“ der südliche Bereich des Plangebiets ringförmig erschlossen. Der zentrale Bereich des Plangebiets wird von Südwesten nach Nordwesten über die Straße „Schöne Aussicht“ verkehrlich erschlossen. Nördlich trifft die Erschließungsstraße „Schöne Aussicht“ auf die „Steinbacher Straße“ bzw. überörtlich auf die Landesstraße L3367. Im Nordwesten zweigt von der „Hauptstraße“ die „Hochheimer Straße“ als Stichstraße in das Plangebiet ab und erschließt die Grundstücke in diesem Bereich. Die bestehende Bebauungsstruktur des Plangebietes lässt sich aus der Siedlungsflächentypologie des Regionalverbands grundsätzlich sehr gut nachvollziehen.

Siedlungsflächentypologie Regionalverband



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

ohne Maßstab

Die Planungskonzeption des vorliegenden Planes greift die bisherigen Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1976 auf und entwickelt diese entsprechend der oben dargestellten Bestandssituation entsprechend den Gebäudetypologien sowie den Eingangs formulierten städtebaulichen Zielen fort. Darüber hinaus werden auch die Planungsvorgaben des RegFNP/RPS 2010 wie z.B. die Abgrenzung der Misch- und Wohnbauflächen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Hinzuweisen ist dabei auch auf die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeistation“, die ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt wird. Diese Fläche dient der Nutzung einer Polizeistation sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einrichtungen und Nutzungen. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es grundsätzlich nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Vorliegend sind zudem keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die entsprechende Festsetzungen zwingend erforderlich machen würden.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt dementsprechend insgesamt keine neue oder wesentlich geänderte städtebauliche Konzeption.

Eindrücke aus dem Gebiet



Steinbacher Straße 27, Blickrichtung: Südwesten



Hochheimer Straße 4, Blickrichtung: Südwesten



Hauptstraße 350, Blickrichtung: Südwesten



Hauptstraße 336, Blickrichtung: Norden



Hauptstraße 300 (Polizei), Blickrichtung: Südosten



Rheinstraße 6, Blickrichtung: Nordwesten



Schöne Aussicht 65, Blickrichtung: Norden



Schöne Aussicht 44, Blickrichtung: Nordosten

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 257 „Schöne Aussicht“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 „Für das Gebiet an der Schönen Aussicht“ aus dem Jahr 1976 ersetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels gelangt für die Baugebiete mit den laufenden Nummern 1 bis 4 ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zur Festsetzung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorliegend unzulässig sind.

Der weitgehende Ausschluss der o.g. Nutzungen ist dadurch begründet, dass die Ansiedlung dieser Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vor dem Hintergrund der vorherrschenden und bereits bestehenden Bebauung und Erschließung als städtebaulich und verkehrlich konfliktrichtig einzustufen ist. Die genannten Nutzungen würden sich als Fremdkörperwirkung darstellen und die städtebauliche Entwicklung nachhaltig negativ beeinflussen. Der Ausschluss trägt somit dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potentiell hohem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

Dies entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ausnahmsweise können jedoch im Gebiet mit der lfd. Nummer 4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, die in diesen Bereichen außerhalb der vorherrschenden und verdichteten Reihenhausbebauung durchaus verträglich untergebracht werden können.

Ferner gelangt für die Baugebiete mit der laufenden Nummer 5 und 6 ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zur Festsetzung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im gesamten Gebiet als unzulässig festgesetzt.

Der Ausschluss ist städtebaulich aufgrund der direkt östlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straße „Schöne Aussicht“ sowie den Restriktionen der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets begründet. Zudem befindet sich entlang der „Hauptstraße“ bereits eine Tankstelle sowie ein Wettbüro westlich angrenzend an das Plangebiet. Mit den genannten und ausgeschlossenen Nutzungen gehen erfahrungsgemäß ein potentiell erhöhtes Verkehrsaufkommen und auch zusätzliche Emissionen aus. Darüber hinaus sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden negativen städtebaulichen Effekte („Trading-down-Effekt“; nachbarschaftliche Konflikte, etc.) im Übergang zum östlichen Allgemeinen Wohngebiet zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeistation“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf gehört begrifflich nicht zu den Baugebieten und ist damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Fläche für Gemeinbedarf weitestgehend keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeistation“ der Unterbringung der Polizei sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einrichtungen und Nutzungen dient.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässigen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen werden in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Demnach wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit der Nr. 1, 3 und 4 eine GRZ I = 0,4 und für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit der Nr. 2 und Mischgebiet (MI) mit der Nr. 6 eine GRZ I = 0,6 festgesetzt. Die Erhöhung auf 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Nr. 2 ist durch den bestehenden höheren Ausnutzungsgrad im Teilgebiet zurückzuführen. Die vorgenommene Festsetzung orientiert sich entsprechend am Bestand. Da das Mischgebiet Nr. 5 ebenfalls bereits im Bestand eine sehr hohe Ausnutzung der GRZ aufweist, wird für dieses auch eine über dem Orientierungswert liegende GRZ I von 0,8 festgesetzt.

Im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sowie unter Berücksichtigung des Bestandschutzes sind im Mischgebiet Nr. 5 auch weitere geringe Überschreitungen bis zu einer GRZ II = 0,9 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, ausnahmsweise zulässig.

Ansonsten gilt im Plangebiet, dass die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II) darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ II = 0,8.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen erfolgen somit insgesamt bestandsorientiert, jedoch müssen in Teilbereichen Abweichungen der Obergrenze des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO zugestanden werden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet orientieren sich größtenteils am baulichen Bestand. Die überwiegend vorherrschende Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet beläuft sich auf zwei Vollgeschosse. Demnach begrenzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet mit den laufenden Nummern 3 und 4 sowie für die Mischgebiete mit den laufenden Nummern 5 und 6 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$. Für das Allgemeine Wohngebiet mit den laufenden Nummern 1 und 2 wird bestandsorientiert ein Maß von $Z = I$ festgesetzt, da die bestehende Bebauung in diesen Bereichen des Plangebiets bereits ein Vollgeschoss ausweisen und damit unter anderem ein städtebaulich harmonischer Übergang in den nordöstlich angrenzenden Außenbereich berücksichtigt werden kann.

3.3 Bauweise

Die Bauweise wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Erläuterungen zu der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption wurden bereits in Kapitel 2 gegeben, so dass an dieser Stelle auf eine weitere Betrachtung verzichtet werden kann. Insgesamt ist es das Ziel, die typische städtebauliche Situation in dem bereits weitgehend entwickelten Gebiet und den vorherrschenden Gebäudetypologien zu bewahren

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird daher mit Ausnahme des Gebietes Nr. 2 die offene Bauweise festgesetzt. Im Gebiet 1 und 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Gebiet 3 sind Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 wird dem Bestand entsprechend die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dementsprechend sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. In den Mischgebieten wird aufgrund der heterogenen Bestandssituation auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können inkl. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Gewässerparzelle des „Westerbachs“ tangiert im Westen den Geltungsbereich des Plangebiets. Neben dem gesetzlich einzuhaltenden Gewässerrandstreifen von fünf Metern gem. § 23 Hessisches Wassergesetz werden für denselben Streifen auf den Flurstücken 389 und 390 Flächen festgesetzt, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Hier ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

Die Flächen sind als Grünflächen oder zur Entwicklung eines Uferstreifens für den Westerbach zu nutzen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die einen Verlust an Retentionsraum zur Folge haben, sind unzulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächen-signaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Neben der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird der bestehende Fußweg, welcher die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Straße „Schöne Aussicht“ und dem „Lahnweg“ bildet, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Hessen mobil weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht negativ beeinflusst werden darf.

3.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Steinbacher Straße (L 3367) und östlich der Hauptstraße. Beide Straßen bilden die Hauptverkehrswege des Stadtteils Niederhöchstadt. Auf die angrenzenden Flächen des in Rede stehenden Plangebiets wirken somit die Immissionen von Straßenverkehr ein. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind diese Aspekte des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Neben den Erkenntnissen aus dem Lärmaktionsplan (Lärmaktionsplan Hessen 3. Runde vom 04. Mai 2020, siehe Kapitel 10. Immissionsschutz) wurde deshalb die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH beauftragt, um für den Bebauungsplan die schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für verkehrserzeugende Anlagen und Gebiete werden die Geräusche des durch sie verursachten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt.

Solange die Verkehrsgeräusche insgesamt die für sie geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten, sind Lärmschutzmaßnahmen insoweit entbehrlich. Nach DIN 18005 Teil 1 ist die Einhaltung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Sie sind jedoch nicht als Grenzwerte gedacht, sondern sie unterliegen einer verantwortlichen oder begründeten Abwägung. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen - insbesondere in Innenstadtbereichen - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte u. U. nicht einhalten.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV liegen in Allgemeinen Wohngebieten bei 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) bei Nacht und in Mischgebieten bei 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) bei Nacht. Die Berechnungen des TÜV-Gutachtens zeigen, dass insbesondere entlang der Steinbacher Straße sowie der Hauptstraße die Orientierungswerte für Verkehrslärm regelmäßig überschritten werden (tagsüber > 64 dB(A) und bis nachts bis max. 61 dB(A)). Daraus resultieren bei der vorhandenen Lärmbelastung des Standorts besondere bauliche Vorkehrungen, welche auf der Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Weil aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der beiden innerörtlichen Hauptverkehrswege (Hauptstraße und Steinbacher Straße) aufgrund der Eigentumsverhältnisse und aus städtebaulichen Gesichtsründen weitgehend ausscheiden, werden an dieser Stelle passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Verglasung der dort vorgesehenen bebauten Außenwohnbereiche mit, auch offenbaren, Glaselementen empfohlen. Dem Nutzer bietet sich durch Schließen der Glaselemente insbesondere in den verkehrlichen Stoßzeiten die Möglichkeit, sich vor dem Verkehrslärm zu schützen. Die betroffenen Gebiete entlang der lärmemittierenden Verkehrsstraßen werden in der Plankarte gekennzeichnet, die resultierenden Lärmpegelbereiche werden in den textlichen Festsetzungen definiert. Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen dieser Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. Die Festsetzungen lauten wie folgt.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen, wobei die Lärmpegelbereiche und resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 heranzuziehen sind. In Abhängigkeit von der Lage sind bei der Dimensionierung von den folgenden Lärmpegelbereichen LPB auszugehen.

Teilbereich des WA 4 im nordöstlichen Geltungsbereich entlang der Steinbacher Straße:

Baufenster im Bereich der Flurstücke 367/48 und 367/49: Entlang der Steinbacher Straße zugewandten und seitlichen Fassaden:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV
- Entlang der Steinbacher Straße abgewandten Fassaden: LPB III

Baufenster im Bereich des Flurstücks 368/2: Entlang der Steinbacher Straße zugewandten und seitlichen Fassaden:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB IV
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III
- Entlang die straßenabgewandten Fassaden: LPB III

Baufenster im Bereich der Flurstücke 370/1 und 371:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB III
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

Teilbereich des WA 4 im nordwestlichen Geltungsbereich entlang der Steinbacher Straße bzw. der Hauptstraße:

Baufenster im Bereich der Flurstücke 433/2 und 434/5 und jeweils westlichen Hälfte der Flurstücke 435 und 436: Entlang der Steinbacher Straße bzw. der Hauptstraße zugewandten und seitlichen Fassaden:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV
- Entlang die straßenabgewandten Fassaden: LPB III

Baufenster im Bereich der Flurstücke 434/6, 437/3 und 437/4: Entlang der Steinbacher Straße bzw. der Hauptstraße zugewandten und seitlichen Fassaden:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB IV
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III
- Entlang der straßenabgewandte Fassaden: LPB III

Baufenster im Bereich der jeweils östlichen Hälfte der Flurstücke 435 und 436 sowie der Flurstücke 432/2, 437/1, 438 und 439:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB III
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

Teilbereich des WA 4 im nordwestlichen Geltungsbereich entlang der Hauptstraße nördlich der Hesenallee:

Baufenster im Bereich der Flurstücke 440, 441, 442/3 und 443/2: Entlang der Hauptstraße zugewandten und seitlichen Fassaden:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV
- Entlang der straßenabgewandte Fassaden: LPB III

Baufenster im Bereich der Flurstücke 444/2, 450/6, und 451: Entlang der Hauptstraße zugewandten und seitlichen Fassaden:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB IV
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV
- Entlang der straßenabgewandte Fassaden: LPB III

Baufenster im Bereich der Flurstücke 442/1, 442/2, 443/1, 444/1, 450/4, 450/7 und 422:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB III
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

Weitere Teilbereiche des WA 1 und WA 2:

Keine gesonderten Festsetzungen zum baulichen Schallschutz.

Mischgebiet 5 und Mischgebiet 6

Entlang der Hauptstraße zugewandten Fassaden der westlichen Baufenster:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV

Entlang der seitlichen Fassaden der westlichen Baufenster:

- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB IV
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV
- In den übrigen Teilbereichen des MI 5 und MI 6: LPB III

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an Fassaden in den Lärmpegelbereichen III – V sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude im Passivhausstandard errichtet und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Zum Schutz der bebauten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen an Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V ist deren Verglasung mit entsprechenden verschiebbaren Elementen vorzusehen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte erf. $R'_{w} \geq 10$ dB betragen.

Öffnungsklausel:

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können Eingriffe in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden. So sind Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Im Mischgebiet ist bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenge wirkt wird.

3.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wertgebende und besondere Grünstrukturen werden als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu ersetzen. Räumlich betrifft dies die östlich gelegenen Flächen im Bereich der Flurstücke 391/7, 392/1 und 393/5. Zur grünordnerischen Gestaltung sowie Abgrenzung der Grundstücke im Übergang zu den Außenbereichen wurden diese ebenfalls mit einer einseitigen Darstellung in der Plankarte gekennzeichnet.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung eines einheitlichen und städtebaulich harmonischen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Demnach gilt, dass Dächer (mit Ausnahme von flach geneigten Dächern bis 3 Grad Neigung) in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zu gestalten sind, damit sich die Dächer der geplanten Objekte in die ortstypische Farbgestaltung einfügen. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird zudem festgesetzt, dass Staffelgeschosse mind. 1,5 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen sind. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass durch grundsätzlich zulässige Staffelgeschosse keine zu massive bauliche Wirkung auf benachbarte Bereiche ausgeht.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände zugelassen. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m wird empfohlen. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt allerdings aufgrund des erhöhten Sicherheitsbedürfnisses nicht für den Bereich der ansässigen Polizeiwache.

Ebenso wird aus gestalterischen Gründen bestimmt, dass Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien als geschlossene Einfriedungen gelten und ebenso wie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig sind.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird für den gesamten Geltungsbereich bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4.4 Werbeanlagen

Bezüglich der Nutzung von Werbeanlagen wird für den räumlichen Geltungsbereich festgesetzt, dass diese nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Des Weiteren dürfen Werbeanlagen die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind unzulässig.

4.5 Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen wird für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen (rechnerisch nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Des Weiteren wird zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet sowie im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeistation“ bestimmt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da es sich im vorliegenden Planungsgebiet um eine Bestandsüberplanung handelt, das Gebiet weitestgehend bebaut ist und mit keiner erheblichen, zusätzlichen Bebauung im Plangebiet zu rechnen ist, kann von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen abgesehen werden, zumal der Bebauungsplan im Einklang mit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB steht, demgemäß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von (bisher unbebauten) Flächen die Möglichkeiten der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen.

5.3 Klimaschutz

Der Magistrat der Stadt Eschborn hat 2014 beschlossen, ein sogenanntes „Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept“ (IKSK) für das Stadtgebiet Eschborn erstellen zu lassen.

Für das Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“ wird hierin u.a. die Nutzung der Innenentwicklung, das Schließen von Baulücken sowie die Nachverdichtung als stadtplanerische Maßnahme zur nachhaltigen Reduzierung des Energiebedarfs genannt. Mit der Neuauflistung des vorliegenden Bebauungsplans wird somit den Handlungsoptionen des Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzepts der Stadt Eschborn Rechnung getragen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 werden die wasserrechtlichen Belange wie folgt behandelt:

6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

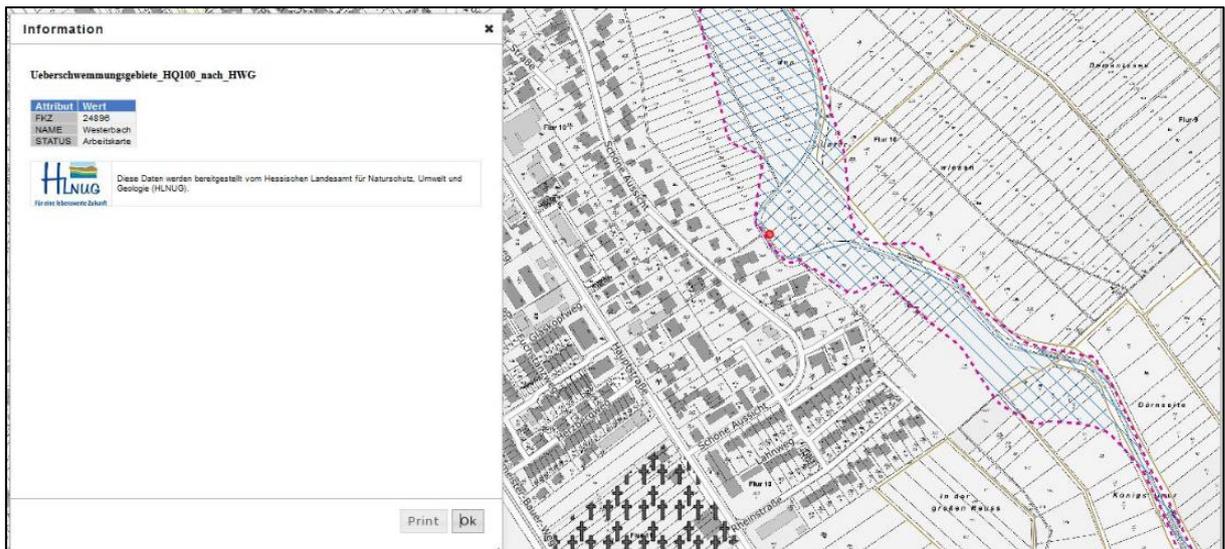
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

6.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG. Zentral-östlich des Plangebietes tangiert auf kurzem Abschnitt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Westerbach“ (HQ100) den Geltungsbereich.

Gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) beträgt der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter, innerhalb welchem nach § 23 Abs. 2 Nr. 3 und Nr.4 die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne verboten ist. Der Bereich des Gewässerrandstreifens ist der Plankarte zu entnehmen.

Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG „Westerbach“



Quelle: naturg.hessen.de, HLNUG 2019

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist daher davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Zumal ein zusätzlicher Wasserbedarf im Plangebiet lediglich im Rahmen der Schaffung von über den Bestand hinausgehende Wohneinheiten entsteht, die Möglichkeiten dazu jedoch durch den bereits hohen Bebauungsgrad der Flächen stark eingeschränkt sind.

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung innerhalb des Plangebietes sind bereits Bestand (Leitungen und Hausanschlüsse). Für ggf. zusätzliche Wohneinheiten können die technischen Anlagen zur Wasserversorgung ausgebaut werden.

6.4 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bislang auch künftig im Mischsystem durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen ggf. nachfolgender Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7. Altlastenverdächtige Flächen

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab zwei Datenbankeinträge entlang der „Hauptstraße“. Jedoch sind Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens nicht bekannt. Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu benachrichtigen.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebiets befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der bestandssichernden Festsetzung eines Mischgebietes entlang der „Hauptstraße“ sowie der Überplanung und Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten der nördlich und westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete werden diese Nutzungen einander verträglich zugeordnet. Ein planungsrelevantes bzw. gebietsinternes Konfliktpotenzial ist daraus vorliegend zunächst nicht ableitbar.

Allerdings ist im Rahmen der Bauleitplanung auch darzulegen, wie die geplanten bzw. zu überplanenden, bestehenden Nutzungen unter Berücksichtigung vorliegend v.a. verkehrlicher Emissionen umsetzbar sind, da auch bei der Überplanung von Bestandsgebieten bestehende Konflikte (z.B. an stark befahrenen Straßen) zu berücksichtigen und zu bewältigen sind.

Vorliegend liegen Hinweise auf bestehende Lärmkonflikte entlang der Hauptstraße bzw. der Landesstraße L 3367 vor. Aus dem Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) vom 04. Mai 2020 geht hervor, dass im Rahmen der Lärmkennzifferauswertung (LKZ), bzw. der Untersuchung der Lärmkonflikte aus der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung folgende Straßenabschnitte betrachtet wurden:

Betrachtete Straßenabschnitte in Eschborn (PLUS-Kartierung)

	Ort	Örtlichkeit	L _{DEN} in dB (A) belastete Personen			L _{Night} in dB (A) belastete Personen			LKZ	
			>65-70	>70-75	>75	>55-60	>60-65	>65	L _{DEN}	L _{Night}
1	Eschborn	L 3005	317	0	0	288	0	0	483	378
2	Eschborn	Hauptstraße Rödelheimer Straße	130	116	0	129	106	0	1140	1036
3	Eschborn Nieder- höchstadt	L 3005	61	6	0	58	1	0	125	109
4	Eschborn Nieder- höchstadt	Hessenallee	17	1	0	11	0	0	32	24
5	Eschborn Nieder- höchstadt	Hauptstraße	98	6	0	96	1	0	288	243
6	Eschborn Nieder- höchstadt	Bahnstraße	Berechnung enthalten in „Niederräder Straße, Frankfurter Straße“							

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde), Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise

Für die westlich am Plangebiet entlangführende Hauptstraße bzw. Landesstraße L 3367 trifft der Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) folgende Aussagen:

Ist-Zustand: Die Hauptstraße, aus Eschborn kommend, ist zum einen eine Hauptverkehrsader der innerstädtischen Verbindungen innerhalb des östlich der L 3005 gelegenen Teils von Niederhöchstadt. In südlicher Fahrtrichtung wird Eschborn sowie das Gewerbegebiet West von Eschborn erschlossen. Im Norden mündet die Landesstraße in die L 3005 und führt Richtung Kronberg.

Das Straßenbild ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern im südlichen Teil sowie dichter Wohnbebauung im nördlichen Teil.

Maßnahmenvorschlag der Lärmaktionsplanung: Die vorläufige Berechnung der Lärmaktionsplanung ergab Überschreitungen der Werte für straßenverkehrsrechtliche und/oder bauliche Maßnahmen. Somit wurde die Stadt Eschborn als Straßenbaulasträger um Durchführung einer Lärmberechnung und als Straßenverkehrsbehörde um eine Entscheidung über etwaige straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen gebeten.

Stellungnahme des Magistrats der Stadt Eschborn: Die Stadt Eschborn wird eine Verkehrsuntersuchung veranlassen. Ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde bereits gefasst.

Festlegung: Die planaufstellende Behörde ist zeitnah über das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zu unterrichten.

Da derweil im weiteren Verfahren keine neuen Erkenntnisse aus der oben angesprochenen Lärmaktionsplanung hervorgingen, aber eine Überschreitung von Orientierungswerten an den Hauptverkehrsstraßen zu erwarten und in der PLUS-Kartierung nachgewiesen ist, hat die Stadt Eschborn eine Verkehrslärmuntersuchung für das Plangebiet von TÜV Hessen durchführen lassen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen davon ausgegangen werden kann, dass sich adäquate Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisieren lassen, welche den Erfordernissen an die vorgesehenen Nutzungen Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet gerecht werden.

Die betroffenen Gebiete entlang der lärmemittierenden Verkehrsstraßen sind in der Plankarte gekennzeichnet, die resultierenden Lärmpegelbereiche werden in den textlichen Festsetzungen definiert. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.7 zu den Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verwiesen.

11. Infrastruktur

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien: In der Stellungnahme vom 19.07.2022 weist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke Frankfurt-Rödelheim – Kronberg nicht gefährdet oder gestört werden darf. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Syna GmbH: Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen, Verteilerschränke sowie zwei Stromstationen der Syna GmbH, welche das Gebiet versorgen. Bei Arbeiten in der Nähe von Kabeln und Rohrleitungen sind die Dokumente „Merkblatt zur Bauauskunft“ und „Merkheft für Baufachleute“ der Syna GmbH vom 01. Dezember 2020 (Internet unter: <http://planauskunft.syna.de/planauskunft/>) unbedingt zu beachten. Lagepläne für Bauherren lassen sich über die „Syna Planauskunft“ online unter dem genannten Internetlink abrufen.

Netzdienste Rhein-Main GmbH (NRM): Des Weiteren sind im Plangebiet Gasleitungen der Mainova bzw. Netzdienste Rhein-Main (NRM) verlegt. Der Verlauf der Leitungen ist der Plankarte zu entnehmen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen muss sich jeder Unternehmer mindestens 10 Arbeitstage vor Baubeginn anhand von Planunterlagen und fachgerechten Erkundungsmaßnahmen (z. B. Suchschlitze in ausschließlicher Handschachtung und Ortung) über die Lage der im Bau- und Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen und -leitungen Kenntnis verschaffen. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Auskunft über die Lage von Versorgungsleitungen der Mainova im Netzgebiet der NRM, der dazu gehörigen Mess- und Steuerkabel sowie anderer Einrichtungen zum Zeitpunkt des Baus, erteilt:

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Netzauskunft N1-ND3 - Theodor-Heuss-Allee 110, 60486 Frankfurt am Main - Telefon (069) 213 – 26633 - Telefax (069) 213 – 26147. Die telefonischen Servicezeiten sind von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 7:00 – 15:30 Uhr und Freitag in der Zeit von 7:00 – 13:00 Uhr.

Die Bestandsunterlagen können unter dem Link: www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft abgerufen werden. Des Weiteren sind fünf Tage vor Baubeginn die zuständigen Fachbehörden anzurufen. Ansprechpartner für Gasleitungen ist Hr. K.-U. Scheibinger: Tel.: Tel.: 069/213-81563, Mobil: 0170/8162023, E-Mail: fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de.

Für die Planung von Grünflächen ist die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Veräußerung sowie Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

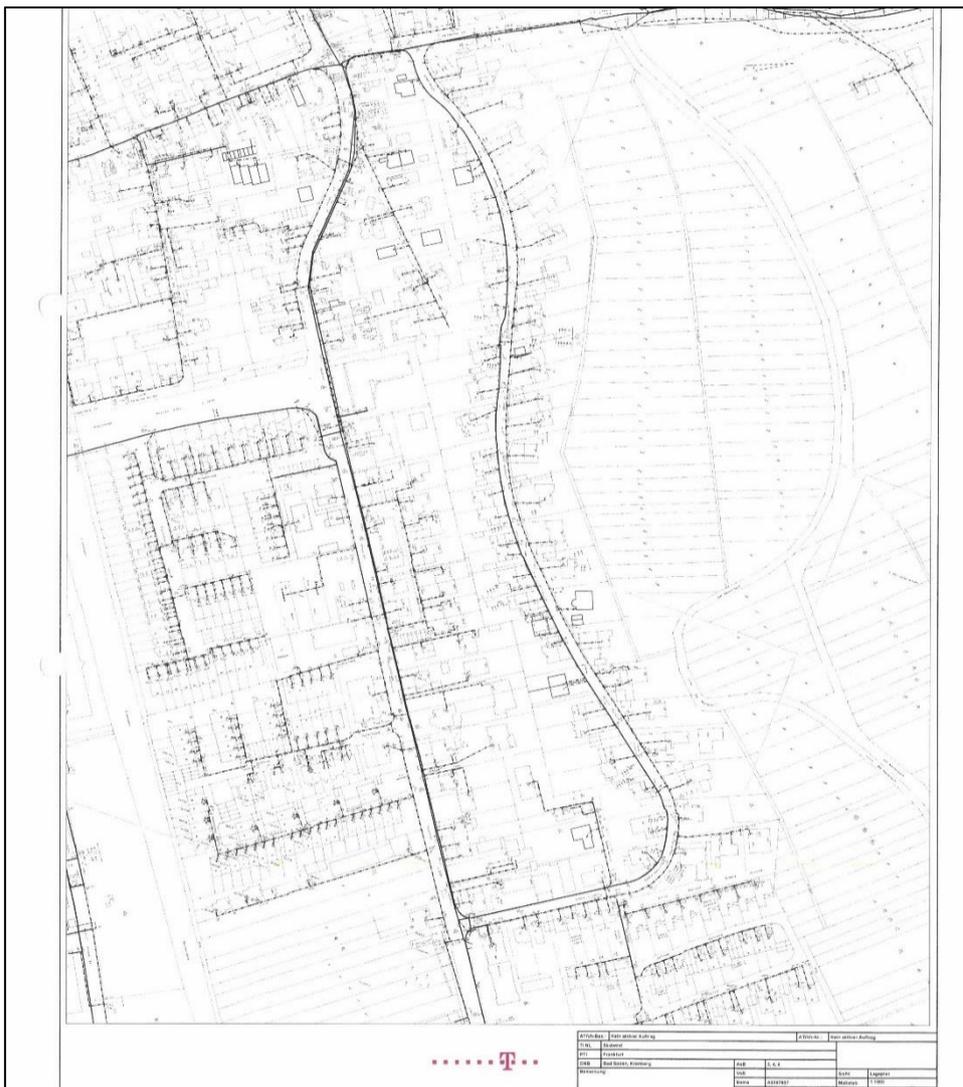
Vodafone NRW GmbH: Im Plangebiet liegen Glasfaser-Kabel der Vodafone NRW GmbH. Eine Planauskunft kann unter dem Interlink <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/hilfe/planauskunft/> erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Anlagen zu schützen sind. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Deutsche Telekom Technik GmbH: Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 28.06.2022 darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen und Hausanschlüsse der Telekom befinden. Der Verlauf der Telekommunikationsanlagen bzw. -linien ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass betroffene Telekommunikationslinien der Telekom während Baumaßnahmen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu diesen jederzeit möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen (Straßen bzw. Gehwegen) Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Für den Ausbau ist die Deutsche Telekom Technik GmbH über den zentralen Posteingang T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren.

Lageplan der Telekommunikationslinien der Telekom



Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH (28.06.2022)

12. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Eschborn in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

12.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

12.3 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Eschborn während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14. Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	126.063 m²
Allgemeine Wohngebiete	89.397 m ²
Mischgebiete	13.884 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	3.110 m ²
Straßenverkehrsflächen	18.996 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	376 m ²

16. Anlagen und Gutachten

TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH - Gutachten Nr. 5386, Rev. 1 vom 03.04.2023

Planstand: 19.03.2024

Projektnummer: 21-2507

Projektleitung: Seibert / Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de